



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

**DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA COMUNALE**      **BESCHLUSS DES  
GEMEINDEAUSSCHUSSES**

**Nr. 25**

**Seduta del**      **Sitzung vom**

**29/01/2026**

Sono presenti, legittimamente convocati :

An der Sitzung nehmen nach rechtmäßig erfolgter Einberufung folgende Personen teil:

<b>Cognome e nome Zu- und Vorname</b>	<b>Qualifica Funktion</b>	<b>Pres. Anw.</b>	<b>Ass. Abw.</b>
CORRARATI CLAUDIO	Sindaco / Bürgermeister	X	
KONDER STEPHAN	Vice Sindaco / Vizebürgermeister	X	
BRILLO PATRIZIA	Assessora / Stadträtin	X	
CARUSO MARCO	Assessore / Stadtrat	X	
DELLA RATTA CLAUDIO	Assessore / Stadtrat	X	
MYFTIU TRITAN	Assessore / Stadtrat	X	
RAMOSER JOHANNA	Assessora / Stadträtin	X	

Constatato che il numero dei presenti è sufficiente per la legalità dell'adunanza, il/la Signor/a

Nachdem festgestellt wurde, dass das Gremium aufgrund der Zahl der Anwesenden beschlussfähig ist, übernimmt Herr/Frau

Claudio Corrarati

assume la presidenza ed apre la seduta alla quale partecipa il Segretario Generale della Città

den Vorsitz und eröffnet die Sitzung, an welcher der Generalsekretär der Stadt

Dott. / Dr. Antonio Travaglia

La Giunta passa poi alla trattazione del seguente OGGETTO:

teilnimmt. Der Stadtrat behandelt nun folgenden GEGENSTAND:

**ADOZIONE DELLA PROPOSTA DI MODIFICA AL PIANO DI ATTUAZIONE CASANOVA - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2 BIVIO/KAISERAU - (VARIANTE 12)  
MODIFICA DELL'ART. 6 "DESTINAZIONI D'USO" DELLE NORME DI ATTUAZIONE**

**GENEHMIGUNG DES VORSCHLAGES ZUR ABÄNDERUNG DES DURCHFÜHRUNGSPLANES CASANOVA- WOHNBAU-ERWEITERUNGSZONE C2 BIVIO/ KAISERAU - (12. ABÄNDERUNG)  
ABÄNDERUNG DES ART. 6 „ZWECKBESTIMMUNGEN“ DER DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN**

Premesso che:

Con delibera n. 2/2668 del 15.01.2004 è stato approvato dal Consiglio Comunale il Piano di attuazione Casanova per la zona di espansione residenziale C2 Bivio/Kaiserau approvato successivamente dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2964 del 11.08.2004. Con delibera di Consiglio Comunale n. 51/41476 del 29.06.2004 sono state accolte le osservazioni presentate dai privati al piano di attuazione in oggetto e la Giunta Provinciale con propria delibera n.3491 del 27.09.2004 ha approvato definitivamente il piano stesso con le modifiche proposte dalla Commissione Urbanistica Provinciale;

il piano di attuazione è stato modificato nel corso degli anni con successive varianti. L'ultima modifica, variante 11, è stata approvata con delibera di Giunta Municipale n. 405 del 10.07.2023;

la presente proposta di modifica sull'isolato C2 del Piano di attuazione Casanova, contraddistinto dalla p.ed. 5111 in C.C. Gries, in piazza Anita Pichler, è stata presentata con prot. n. 291688 dd. 27.08.2025, e successiva integrazione prot. n. 386174 del 10.11.2025 dai proprietari di sette unità immobiliari, interessate alla trasformazione di una cubatura esistente da terziario a residenziale per circa 1.100 m<sup>3</sup>, situate al primo piano della suddetta P.ed;

la documentazione è stata presentata a firma dell'arch. Maurizio Giuliani e fatta propria dall'Amministrazione comunale;

la documentazione presentata è costituita dai seguenti documenti:

- Relazione illustrativa
- Norme di attuazione stato comparato
- Norme di attuazione stato finale
- Rapporto ambientale preliminare;

la modifica riguarda l'art. 6 delle norme del piano di attuazione Casanova. Per quelle attualmente in vigore è previsto che "Negli isolati C1 e C2 19.000 m<sup>3</sup> sono vincolati a destinazione commerciale/terziaria e servizi pubblici, impianti tecnologici e Centro Polifunzionale, la restante volumetria di

Delibera nr. / Beschluss Nr. :25/2026

Prämissen:

Mit Beschluss Nr. 2/2668 vom 15.01.2004 hat der Gemeinderat den Durchführungsplan Casanova für die Wohnbauerweiterungszone C2 Bivio/Kaiserau genehmigt, der daraufhin mit Beschluss Nr. 2964 vom 11.08.2004 auch von der Landesregierung gutgeheißen wurde. Mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 51/41476 vom 29.06.2004 wurde jenen Bemerkungen stattgegeben, die von Privaten in Bezug auf den Durchführungsplan eingebracht wurden. Die Landesregierung hat mit Beschluss Nr. 3491 vom 27.09.2004 den Plan selbst mit den von der Landesraumordnungskommission vorgeschlagenen Abänderungen endgültig genehmigt.

Der Durchführungsplan wurde im Laufe der Jahre mehrmals abgeändert. Die letzte Abänderung, 11. Variante, wurde mit Stadtratsbeschluss Nr. 405 vom 10.07.2023 genehmigt.

Der vorliegende Vorschlag zur Abänderung des Baublocks C2 des Durchführungsplanes Casanova", gekennzeichnet durch die Bp. 5111 in der K.G. Gries am Anita-Pichler-Platz, wurde mit Prot. Nr. 291688 vom 27.08.2025 und nachfolgender Ergänzung Prot. Nr. 386174 vom 10.11.2025 eingereicht. Die Unterlagen wurden von den Eigentümern von sieben Immobilieneinheiten eingereicht, die eine Umwandlung einer bestehenden Kubatur von Dienstleistungszwecke zu Wohnzwecken für etwa 1.100 m<sup>3</sup> im ersten Stock der oben genannten Bp. beantragen.

Die Unterlagen wurden vom Arch. Maurizio Giuliani eingereicht und von der Gemeindeverwaltung zu eigen macht.

Die eingereichten Unterlagen bestehen aus den folgenden Dokumenten:

- Erläuternder Bericht
- Durchführungsbestimmungen Vergleichszustand
- Durchführungsbestimmungen Endstand
- Umweltvorbericht.

Die Abänderung betrifft Artikel 6 der Durchführungsbestimmungen des Durchführungsplanes Casanova. Für die derzeit geltenden Bestimmungen ist vorgesehen, dass „In den Baublöcken C1 und C2 sind 19.000 m<sup>3</sup> für Handels- und Dienstleistung, öffentliche Dienste,

Ufficio/Amt : 5.6.0. - Ufficio Pianificazione Territoriale

26.223 m<sup>3</sup> può avere destinazione residenziale";

con la modifica all'art. 6 si prevede che "Negli isolati C1 e C2 17.900 m<sup>3</sup> sono vincolati a destinazione commerciale/terziaria e servizi pubblici, impianti tecnologici e Centro Polifunzionale, la restante volumetria di 27.323 m<sup>3</sup> può avere destinazione residenziale";

il piano normativo dal punto di vista grafico non viene modificato;

la motivazione della richiesta è dovuta alla difficoltà di utilizzare le sette unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale/terziaria e di affittarle come tali, considerato che la zona è primariamente residenziale e al di fuori dai circuiti imprenditoriali e/o commerciali;

gli obiettivi principali che motivano l'interesse pubblico della presente modifica al piano di attuazione sono:

- riutilizzare i locali sfitti
- recuperare parti di edifici vuoti
- conferire nuove destinazioni d'uso residenziale per cui vi è una notevole richiesta
- soddisfare il fabbisogno abitativo per la città di Bolzano che ha l'intensità più alta della Provincia con un valore pari a 1,73 ab/Km<sup>2</sup>

le unità interessate saranno trasformate in alloggi e vincolate ai sensi dell'art. 39 "Abitazioni riservate ai residenti" della L.P. n. 9/2018, e per le stesse dovranno essere rispettate le condizioni in materia di igiene e sanità del Decreto del Presidente della Giunta Provinciale 23 maggio 1977, n. 22;

le sette unità immobiliari dispongono di almeno nove posti auto situati nell'interrato del medesimo edificio e quindi sufficienti a coprire il fabbisogno previsto dalla normativa vigente;

ai sensi dell'art. 6 della L.P. 17/2017 "Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti", i Comuni sono competenti per la verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica per le modifiche agli strumenti di pianificazione;

technologische Anlagen und das Mehrzweckzentrum bestimmt, die restliche Kubatur von 26.223 m<sup>3</sup> kann für Wohnbau verwendet werden".

Mit der Abänderung des Art. 6 wird folgendes vorgesehen: „In den Baublöcken C1 und C2 sind 17.900 m<sup>3</sup> für Handels- und Dienstleistung, öffentliche Dienste, technologische Anlagen und das Mehrzweckzentrum bestimmt, die restliche Kubatur von 27.323 m<sup>3</sup> kann für Wohnbau verwendet werden“.

Der Rechtsplan bleibt grafisch unverändert.

Die Begründung für den Antrag liegt in der Schwierigkeit, die sieben Immobilieneinheiten als Handels- und Dienstleistung zu nutzen und als solche zu vermieten, da das Gebiet derzeit in erster Linie ein Wohngebiet ist und außerhalb der Unternehmens- und/oder Handelskreise liegt.

Die Ziele, welche das öffentliche Interesse dieser Abänderung am Durchführungsplan begründen, sind in erster Linie folgende:

- Leerstehende Räumlichkeiten wiederverwenden
- Teile leerstehender Gebäude nutzen
- Neue Wohnzwecke zuweisen, für die eine erhebliche Nachfrage besteht

- Den Wohnraumbedarf der Stadt Bozen decken, die mit einem Wert von 1,73 Einwohner/km<sup>2</sup> die höchste Bevölkerungsdichte in der Provinz aufweist

Die betroffenen Einheiten werden in Wohnungen umgewidmet und gemäß Art. 39 „Wohnungen für Ansässige“ des Landesgesetzes Nr. 9/2018 gebunden. Die Bedingungen auf dem Gebiet der Hygiene und des Gesundheitswesens des Dekrets des Präsidenten der Landesregierung Nr. 22 vom 23. Mai 1977 sollen eingehalten werden.

Die sieben Immobilieneinheiten verfügen über mindestens neun Parkplätze im Untergeschoss desselben Gebäudes, die somit den Bedarf gemäß den geltenden Normen decken.

Im Sinne von Art. 6 des L.G. 17/2017 „Umweltpflicht für Pläne, Programme und Projekte“ sind die Gemeinden für die Feststellung der SUP-Pflicht (strategische Umweltprüfung) für Änderungen von Raumordnungsinstrumenten zuständig.

nell'ambito della Conferenza dei servizi asincrona la proposta di modifica è stata sottoposta alla valutazione tecnica degli uffici comunali competenti nonché alla verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica;

la Conferenza dei Servizi ha espresso parere positivo con prescrizioni dell'Ufficio Pianificazione Territoriale alla proposta di modifica, verbalizzato con documento prot. n. 428123 del 11.12.2025, constatando inoltre che la proposta non deve essere sottoposta a Valutazione ambientale strategica;

visto il parere favorevole condizionato all'obbligo del convenzionamento della nuova volumetria con destinazione d'uso abitazione derivante dal cambio di destinazione d'uso espresso dalla Commissione Comunale per il Territorio e Paesaggio nella seduta del 17.12.2025;

visto gli artt. 57 e 60 della L.P. n. 9 del 10 luglio 2018 nel testo vigente;

visti i pareri obbligatori favorevoli ai sensi dell'art. 185 della Legge Regionale del 3 maggio 2018, n. 2 "Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige";

**ad unanimità di voti  
la Giunta Comunale  
delibera**

1) di adottare la 12. variante del Piano di attuazione Casanova per la zona di espansione residenziale C2 Bivio/Kaiserau, con la condizione all'obbligo del convenzionamento della nuova volumetria con destinazione d'uso abitazione derivante dal cambio di destinazione d'uso, come meglio specificato nelle premesse e come evidenziato nei seguenti elaborati, inoltrati con prot. n. 291688 dd. 27.08.2025, e successiva integrazione prot. n. 386174 del 10.11.2025, che formano parte integrante della presente deliberazione:

- Relazione illustrativa  
(prot. n. 291688 dd. 27.08.2025)
- Norme di attuazione stato comparato  
(prot. n. 386174 del 10.11.2025)
- Norme di attuazione stato finale  
(prot. n. 386174 del 10.11.2025)
- Rapporto ambientale preliminare (prot.

Der Abänderungsvorschlag wurde im Rahmen einer asynchronen Dienststellenkonferenz der technischen Begutachtung durch die zuständigen Gemeindeämter unterzogen sowie der Feststellungsprüfung der SUP-Pflicht.

Die Dienststellenkonferenz hat mit Prot. Nr. 428123 vom 11.12.2025 ein positives Gutachten mit Auflagen zum Abänderungsvorschlag des Amtes für Raumplanung ausgesprochen und festgestellt, dass der Vorschlag nicht der Strategischen Umweltprüfung zu unterziehen ist.

Es wird auf das positive Gutachten mit Auflagen der Gemeindekommission für Raum und Landschaft verwiesen, dass in der Sitzung vom 17.12.2025 abgegeben wurde und vorsieht, dass die neue Wohnkubatur, die aus der Zweckbestimmungsänderung hervorgeht, der Konventionierung unterliegt.

Es wurde Einsicht genommen in die Art. 57 und 60 des L.G. Nr. 9 vom 10. Juli 2018 i.g.F.

Dies vorausgeschickt und gestützt auf die positiven Pflichtgutachten gemäß Art. 185 des Regionalgesetzes Nr. 2 vom 3. Mai 2018 („Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol“)

**beschließt  
der Stadtrat  
einstimmig,**

1) die 12. Abänderung des Durchführungsplanes Casanova für die Wohnbauerweiterungszone C2 Bivio/Kaiserau mit der Auflage, dass die neue Wohnkubatur, die aus der Zweckbestimmungsänderung hervorgeht, der Konventionierung unterliegt, zu genehmigen, wie in der Prämisso im Detail beschrieben und gemäß folgenden Unterlagen, die mit Prot. Nr. 291688 vom 27.08.2025 und nachfolgender Ergänzung Prot. Nr. 386174 vom 10.11.2025 eingereicht wurden und wesentliche Bestandteile dieses Beschlusses sind:

- Erläuternder Bericht  
(Prot. Nr. 291688 vom 27.08.2025)
- Durchführungsbestimmungen  
Vergleichszustand  
(Prot. Nr. 386174 vom 10.11.2025)
- Durchführungsbestimmungen Endstand  
(Prot. Nr. 386174 vom 10.11.2025)
- Umweltvorbericht  
(Prot. Nr. 386174 vom 10.11.2025).

n. 386174 del 10.11.2025);

2) di depositare ed esporre al pubblico la presente modifica del Piano di attuazione Casanova all'albo del Comune e sulla rete civica dell'Alto Adige per la durata di 30 giorni consecutivi. Entro lo stesso termine i soggetti interessati possono presentare osservazioni al Comune;

3) di dare atto che, ai sensi dell'art. 60 della L.P. 9/2018, la Giunta Comunale decide sulla variante al Piano e sulle osservazioni presentate;

2) Die vorliegende Abänderung der Art. 6 der Durchführungsbestimmungen des Durchführungsplanes Casanova wird für die Dauer von 30 aufeinanderfolgenden Tagen an der Amtstafel der Stadtgemeinde Bozen und im Bürgernetz des Landes Südtirol veröffentlicht. Innerhalb dieser Frist kann jede/r Stellungnahmen bei der Gemeinde einbringen.

3) Im Sinne des Art. 60 des L.G. 9/2018 entscheidet der Stadtrat über die Abänderung des Planes und die eingegangenen Stellungnahmen.

Di dare atto che, ai sensi dell'art 183, comma 5 della Legge Regionale 3 maggio 2018, n. 2 "Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige" e ss.mm.ii., entro il periodo di pubblicazione, ogni cittadino può presentare alla giunta comunale opposizione a tutte le deliberazioni. Entro 60 giorni dall'intervenuta esecutività della delibera è ammesso avverso il presente provvedimento ricorso innanzi al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa, sezione autonoma di Bolzano.

Im Sinne von Art. 183 Abs. 5 des Regionalgesetzes vom 3. Mai 2018, Nr. 2 „Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol“ i.G.F. hat jeder Bürger/jede Bürgerin die Möglichkeit, im Veröffentlichungszeitraum Einwände gegen sämtliche Beschlüsse beim Stadtrat vorzubringen. Sobald der Beschluss vollziehbar ist, kann beim Regionalen Verwaltungsgericht, Autonome Sektion Bozen, innerhalb von 60 Tagen Rekurs gegen den Beschluss eingelegt werden.

---

---

Di quanto sopra detto, si è redatto il seguente verbale che, previa lettura e conferma, viene firmato come segue:

---

**Il Segretario Generale**  
**Der Generalsekretär**

Dott. / Dr. Antonio Travaglia

sottoscritto con firma digitale / mit digitaler Unterschrift unterzeichnet

---

Über die obgenannten Sachverhalte wird eine Niederschrift angefertigt, die, nachdem sie gelesen und bestätigt wurde, wie folgt unterschrieben wird:

**Il/la Presidente**  
**Der/die Vorsitzende**

Claudio Corrarati

sottoscritto con firma digitale / mit digitaler Unterschrift unterzeichnet

---